

CALLEN Delphine

delphinecallen@hotmail.com

Doctorante au sein de l'UMR 8504 - Géographie-cités, équipe PARIS

(13, rue du Four, 75006 Paris, tel : 01 40 46 40 00)

La fabrique des lotissements périurbains par les grands promoteurs immobiliers en Ile de France : des modèles standardisés ?

Les périphéries des grandes métropoles, aussi bien nord-américaines qu'européennes, offrent aux visiteurs des paysages rapidement reconnaissables : maisonnettes roses et beiges, jardins et impasses ..., ce sont des lotissements résidentiels périurbains.

Si la périurbanisation en région parisienne connaît, depuis le début des années 80, une croissance beaucoup moins forte que dans les années 60 et 70, la production de lotissements résidentiels de maisons individuelles s'y poursuit néanmoins et la construction de maisons individuelles groupées représente, pour la période 1990-2004 dans la grande couronne parisienne, plus de 51000 logements, soit environ 17% des logements construits¹.

Nombre de ces opérations sont produites dans le cadre d'opérations de lotissement-construction par des promoteurs qui en ont intégré les différentes étapes, depuis l'achat des terrains en passant par le découpage en lots, la conception de plans-masses et la construction, jusqu'à la commercialisation des maisons.

Ces lotissements apparaissent comme une "image-type" de l'étalement urbain et ils sont souvent "accusés" d'uniformiser les paysages, tant au niveau local qu'au niveau mondial, et de renforcer l'homogénéisation sociale et la ségrégation spatiale. Nous assisterions à une "mondialisation" et à une homogénéisation des paysages et des modes de vie périurbains. (Barattucci, 2006 ; Donzelot, 1999 ; Mangin, 2004).

Or, il semble que le secteur de la construction des lotissements connaisse des transformations importantes, surtout depuis la fin des années 90, et notamment une concentration de l'offre au sein de quelques grands groupes multinationaux. Le nombre des promoteurs immobiliers privés en France serait, selon la Fédération des Promoteurs Constructeurs (FPC), d'environ 820 en 2009 contre plus de 900 en 1990. Parmi eux, les entreprises de plus de 200 personnes emploient plus de 60% des salariés du secteur. La concentration mesurée d'après le chiffre d'affaires est encore plus spectaculaire et Julie Pollard (2007) note que les dix principaux promoteurs français concentrent plus du tiers des mises en chantier et des ventes de logements de la profession. D. Lorrain souligne par ailleurs le fait que la production du logement constitue typiquement un marché bipolarisé avec, d'une part de petits promoteurs ancrés dans les territoires et, d'autre part, "l'engagement de grandes firmes privées capitalistes", qui produisent souvent, à la fois, des logements individuels, des logements collectifs, des centres commerciaux et des immeubles de bureaux. Dans son travail sur les promoteurs immobiliers français, Julie Pollard montre trois traits marquants de la transformation du monde de la promotion immobilière au cours des trente dernières années : tout d'abord, les entreprises de promotion immobilière sont de plus en plus fréquemment adossées à de grands groupes ; ensuite, les promoteurs indépendants se sont segmentés et, enfin, les capitaux soutenant la promotion privée se sont internationalisés.

Dans ce contexte de mondialisation et de métropolisation, il convient d'abord de vérifier ou d'infirmer l'idée selon laquelle l'intervention de grands promoteurs de niveau mondial, des multinationales de la promotion immobilière et de la construction, dans la production des espaces périurbains est un phénomène réellement nouveau et important, dans

¹ D.R.E.I.F, rapport de novembre 2005, *La construction neuve en Ile-de-France de 1990 à 2004*, Paris.

un secteur d'activité qui semblait traditionnellement très "local". L'une des questions qui se pose alors est de savoir dans quelle mesure les promoteurs "internationaux" participent à la production de modèles standardisés de lotissements. Les recherches présentant de tels résultats sont en effet particulièrement peu nombreuses tant en géographie qu'en économie ou en urbanisme. S'ils ne sont pas les seuls acteurs à participer au mouvement de standardisation, les promoteurs à dimension internationale pourraient en être l'un des principaux.

Nous proposons donc de mener une étude qui réponde à ce type de question pour l'ensemble des communes de la grande couronne de l'Ile-de-France, largement intégrée dans les processus de métropolisation. Il nous est ensuite apparu nécessaire d'étudier l'impact de ces transformations, à la fois en termes de modes de production des lotissements périurbains et en termes de types de lotissements produits, c'est-à-dire d'un point de vue plus largement morphologique à différentes échelles (localisation des lotissements dans la région, localisation au sein des communes, forme des lotissements, ...).

Nous présenterons dans cette communication, d'une part les principaux promoteurs "internationaux" ayant une activité dans la grande couronne francilienne et, d'autre part, les premiers résultats issus du traitement d'une base de données sur les lotissements réalisés par ces promoteurs afin de déterminer l'existence ou non d'un modèle spécifique de lotissements réalisés par ces mêmes promoteurs.

A cette fin, nous avons constitué une base de données à partir des tableaux de l'Observatoire Immobilier de l'Habitat (produits par le Groupe de Recherche sur l'Economie de la Construction et de l'Aménagement, GRECAM) qui recense, par enquête auprès des promoteurs, les opérations de lotissements menées par ceux-ci depuis leur autorisation administrative.

1. Qui sont les promoteurs internationaux ?

Une première étape de notre étude consiste à repérer les principaux promoteurs produisant des lotissements dans le périmètre d'étude choisi et, parmi eux, ceux qui ont une dimension et une activité internationales. Cette recherche, menée par enquête sur chacun des promoteurs, montre d'abord que les principaux promoteurs internationaux sont surtout des géants nationaux qui se sont internationalisés à partir des années 1980.

1.1. Des géants nationaux de pays industrialisés qui s'internationalisent depuis les années 1980

Par ordre d'importance, en termes de nombre de lotissements construits en Ile-de-France, on peut repérer tout d'abord le promoteur Nexity. Il s'agit d'une entreprise française de promotion immobilière issue du groupe de bâtiment de la famille Arnault. L'activité de construction prend le nom de Ferret Savinel puis de "Groupe George V". Ce dernier a été cédé en 1995 par la famille Arnault à la Compagnie Générale d'Immobilier et de Service, l'un des piliers du futur Nexity. Ce groupe réalise de l'immobilier de bureaux, des centres commerciaux et des immeubles résidentiels dans différents pays d'Europe (Espagne, Pologne ...) et des maisons en villages, en Italie notamment.

Le deuxième promoteur est Kaufman and Broad dont la maison mère, créée en 1957 à Détroit, est située aux Etats-Unis. Ce groupe est présent en France depuis 1968 et a développé une spécialisation de construction d'appartements et de bureaux depuis 1985, même s'il est surtout connu pour la création de "villages de maisons individuelles" (Kaufman and Broad affirme d'ailleurs avoir "[introduit] en France un concept venu de Californie, les maisons

individuelles en village"².) Le groupe est entré en bourse en France en 2000 et s'est considérablement élargi en rachetant plusieurs groupes immobiliers français depuis les années 80 : Bâti Service, Breguet Immobilier, Frank Arthur, First Promotion et Sopra Promotion, Lotibat. En 2007, PAI Partners a acquis 80% du capital de Kaufman and Broad SA.

Le troisième promoteur est Bouygues Immobilier, une filiale du groupe Bouygues. A l'origine société de bâtiments et de travaux industriels, le groupe Bouygues a profité du contexte de reconstruction de l'après-guerre et des grands chantiers mis en oeuvre par l'Etat. La société fut introduite en bourse en 1970, mais son internationalisation date surtout des années 80, période au cours de laquelle la société s'est diversifiée (construction de plateformes pétrolières, prise de contrôle d'un grand groupe de distribution de l'eau, de groupes de médias et de télécommunications) et tournée en partie vers la promotion immobilière (dès 1956, la première filiale de promotion immobilière de Bouygues est créée). Bouygues réalise la plupart de son activité de promotion immobilière de maisons individuelles en France, tandis que son activité à l'étranger concerne surtout l'immobilier de bureaux ; depuis la fin des années 90, ce promoteur développe également des programmes de lotissements résidentiels en Europe (Espagne, Belgique, et Pologne).

L'une des caractéristiques de ces trois groupes, qui sont parmi les principaux promoteurs en France, est de concentrer les activités liées à l'immobilier : promotion immobilière, réalisation, financement des projets. Ils disposent ainsi d'une force de négociation non négligeable avec les autres acteurs de la production de l'espace construit : Etat, collectivités locales, et de capacités financières considérables pour réaliser d'importantes réserves foncières.

Le quatrième promoteur, par ordre d'importance des réalisations en Ile-de-France, est Bouwfonds-Marignan, encore appelé Marignan Immobilier, résultat du rachat en 2001 de la société de promotion immobilière française Marignan Immobilier par une société immobilière néerlandaise Bouwfonds. Celle-ci, spécialisée à la fois dans l'immobilier résidentiel et l'immobilier de bureaux, est associée à la banque Rabobank et qui développe des lotissements à la fois en France et aux Pays-Bas (ainsi que de l'immobilier d'entreprise en Allemagne notamment).

Enfin, parmi les opérateurs en Ile-de-France, nous avons repéré la société "les Nouveaux Constructeurs" qui a aussi une activité de promotion immobilière résidentielle en Espagne sous le nom de "Premier".

1.2. ... et qui dominent la production des lotissements et des maisons individuelles

Les principaux promoteurs nationaux, qui sont également des promoteurs "internationaux", produisent plus de 40% des lotissements "groupés" en Ile-de-France (317 sur les 730 lotissements construits, soit 43,5% des lotissements construits entre 1999 et 2007) et près de la moitié des maisons produites dans ce type de lotissements (8793 maisons sur les 17625 construites au cours de la période étudiée, soit 49,9%).

Une étude au niveau départemental et communal sur la localisation des réalisations de ces promoteurs, montre que ces cinq promoteurs semblent développer des préférences départementales et communales assez nettes (Callen, 2009). C'est ainsi le cas de Bouygues dans les communes de Corbeil-Essonnes ou dans la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Dans le contexte francilien on constate bien, pour les principaux promoteurs, une concentration importante des acteurs économiques du BTP et de la promotion immobilière. Les grandes entreprises, c'est-à-dire de niveau national, de travaux publics et de construction

² site internet de Kaufman and Broad, message du PDG Guy Nafilyan, le 01/03/2009

ont ainsi profité des importantes restructurations de ces filières au cours des années 1980. Il semble que, dans ce cadre, la finance internationale joue un rôle important dans la définition des produits proposés et dans le choix des localisations. C'est ce que nous proposons d'étudier dans un deuxième temps.

2. Des types de lotissements bien différenciés

L'un des objets de notre recherche consiste à déterminer s'il existe réellement, en Ile-de-France, un modèle standardisé de lotissements résidentiels périurbains, et à savoir par qui ces lotissements sont produits, en particulier par quels types de promoteurs : promoteurs nationaux ou locaux, ou promoteurs internationaux.

Nous présentons ici un premier exemple de typologie des lotissements franciliens issue du traitement de la base de données du GRECAM. Cette base concerne la quasi totalité des lotissements neufs produits entre 1999 et 2007 par des promoteurs. Nous avons pu étudier 715 lotissements dans la grande couronne francilienne pour la période 1999 - 2007, soit environ 17200 maisons individuelles, sans compter les logements d'habitat collectif parfois associés aux maisons individuelles en lotissement.

Une première opération de classification ascendante hiérarchique permet de distinguer six types de lotissements en Ile-de-France, cette typologie en 6 classes exprimant 41% des différences entre les lotissements de la grande couronne francilienne.

Le choix des variables étudiées influençant le résultat de la typologie, il semble important de revenir, même rapidement, sur ce choix. Parmi ces variables, nous avons choisi certaines d'entre elles qui présentent la plus ou moins grande hétérogénéité des lotissements en termes de taille des parcelles et de taille des logements. De même, nous avons retenu une variable prenant en compte la présence ou non de logements collectifs. Il semble en effet que cet élément distingue assez nettement les lotissements produits par les différents promoteurs étudiés. C'est par ailleurs un élément important dans l'étude d'une éventuelle "standardisation des paysages". Nous avons également choisi de retenir une variable concernant la localisation des lotissements au sein de la commune et son accessibilité : la distance moyenne à la gare. Ceci pour vérifier une hypothèse forte, à savoir que les promoteurs internationaux ont un poids tel dans les négociations avec les acteurs locaux qu'ils ont la possibilité de choisir plus facilement la localisation des lotissements qu'ils produisent. L'étude de cette localisation apparaît donc comme un élément clé dans la compréhension des logiques de production des lotissements et dans les formes produites. Un indicateur permet de mesurer la taille des opérations et deux indicateurs permettent de qualifier le "standing" des lotissements produits ainsi que, en creux, le type de clientèle visée : les prix standardisés des logements ainsi que la surface maximum des maisons vendues.

Afin de compléter la description de cette typologie, nous avons ensuite croisé avec chacune des classes, des données qualitatives qu'il n'était pas possible d'inclure dans les calculs de la CAH et qui concernent les types de promoteurs des lotissements et leur localisation par département. Il apparaît qu'il existe une relation entre le type de promoteur (promoteur traditionnel ou promoteurs internationaux) et les types de lotissements identifiés par la classification, de même qu'il existe une relation entre ces types de lotissements et le département dans lequel ils se situent.

Figure 1. Arbre de classification des 6 types de lotissements présentés

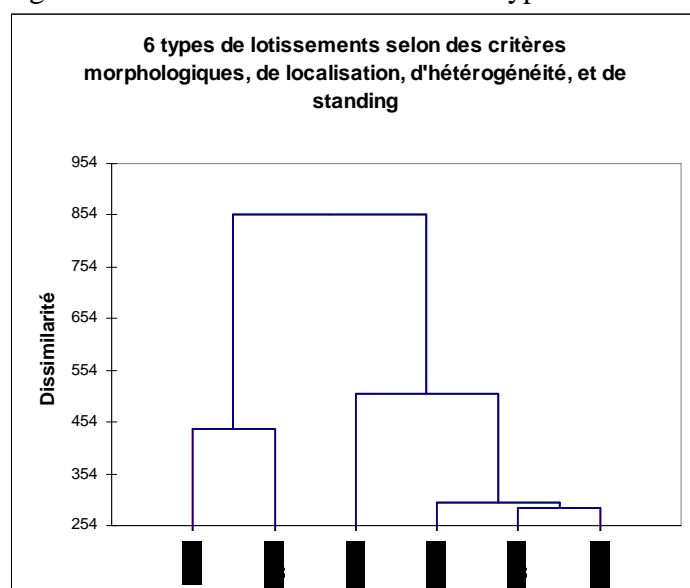


Tableau 1. Profils des types de lotissements (valeurs moyennes).

Types de lotissements	Distance à la gare (en km)	Ratio entre le nb de logements collectifs et le nb de logements dans le lotissement	Ratio entre la superficie de la plus grande parcelle du lotissement et celle de la plus petite parcelle	Ratio entre le nb de pièce minimum et le nb de pièces maximum des maisons au sein d'un lotissement	Ratio entre la superficie du plus grand logement et la superficie du plus petit logement au sein d'un lotissement	Prix standardisés	Superficie de la plus grande maison du lotissement (en m ²)	Nb total de maisons du lotissement
1	1,9	0,1	1,9	1,3	1,2	-0,6	106	22
2	1,4	3,8	1,7	1,2	1,2	-0,3	110	13
3	1,7	0,1	2,2	1,3	1,5	0,3	156	40
4	2,2	0,2	5,1	1,5	1,8	0	146	28
5	6,1	0,2	2,2	1,3	1,5	-0,3	130	27
6	1,8	0,1	1,8	1,2	1,3	1,4	157	15
Moyenne pour l'ensemble étudié	2	0,5	2,1	1,3	1,3	0	128	24

La classification montre que les éléments qui distinguent d'abord les types de lotissement sont la taille maximum des maisons et leur prix ainsi que la plus ou moins grande homogénéité des lotissements avec, dans une moindre mesure, la taille du lotissement. Deux groupes principaux se dessinent ainsi : d'un côté, les lotissements de standing et, de l'autre, des lotissements aux maisons moins grandes et meilleur marché, dans l'ensemble dans des opérations de taille relativement réduite et relativement homogène.

Au sein du premier groupe, un premier type d'ensembles (type 1) concerne 313 lotissements dont le prix et la surface des logements sont assez faibles, avec des maisons de tailles relativement homogènes. Ils sont moyennement proches de la gare. On peut les considérer comme des lotissements destinés à des classes moyennes ou à des ménages plutôt jeunes (sans enfant ou avec un seul enfant). Ces lotissements sont surreprésentés dans le val d'Oise, même si 35% d'entre eux sont localisés en Seine et Marne. De même, 60 % de ces

lotissements sont produits par des promoteurs "traditionnels" ou locaux, mais on observe une "spécialisation" de Bouygues dans la construction de ce type de lotissements.

Un deuxième type (type 2), relativement proche du premier, concerne 73 lotissements qui pourraient être qualifiés de "petits lotissements centraux, mixtes, pour classes moyennes". Ils sont plus proches de la gare que le profil moyen, avec des maisons de taille homogène (parcelle et logement) et petites dans l'ensemble, des lotissements de petite taille, avec un prix relativement bas, et surtout une proportion importante de logements collectifs associés au programme. C'est la principale particularité des lotissements de cette catégorie. Ces lotissements sont particulièrement surreprésentés dans le val d'Oise (même s'ils ne sont que 17 % des lotissements de cette classe à être dans ce département) et la Seine et Marne (46 % des lotissements de cette catégorie sont localisés dans ce département). Bouygues, Bouwfonds et les Nouveaux Constructeurs semblent particulièrement spécialisés dans ce genre de lotissements (même si 64% des lotissements de ce type sont produits par des promoteurs locaux).

Au sein du deuxième groupe, dans lequel les lotissements sont en général plus "haut de gamme", avec des maisons de taille et de prix élevés, trois types de lotissements sont assez proches et un quatrième se distingue de façon plus nette. Le premier de ces types (type 3) concerne 144 lotissements qualifiés de "grands lotissements haut de gamme, assez proches des centres". Ils sont en effet plus proches de la gare que le profil moyen, avec des logements de taille assez hétérogène, mais en moyenne bien plus grands que le profil moyen et surtout ce sont de grands lotissements. Par ailleurs, les maisons y sont chères. 40% de ces lotissements sont situés en Seine et Marne, mais ils sont relativement surreprésentés en Essonne. 30% de ces lotissements sont produits par Kaufman, qui apparaît très spécialisé dans ce genre de "produit".

Le deuxième type de ce groupe (type 4), proche du type 3, concerne un nombre assez faible de lotissements (37) et présente de grands lotissements avec des logements et des parcelles de tailles très variées, mais dans l'ensemble plus vastes que le profil moyen. Ils sont également un peu plus éloignés de la gare. Près de la moitié de ces lotissements sont situés en Seine et Marne, ils sont sous-représentés dans le Val d'Oise. Plus de la moitié de ces lotissements sont produits par des promoteurs traditionnels, mais c'est surtout Nexity qui apparaît assez nettement spécialisé dans ce type de programmes (il produit 21% de ces lotissements), contrairement à Bouygues et Kaufman, assez nettement sous-représentés.

Le troisième type de ce groupe (type 5) concerne "de grands lotissements, de gamme moyenne, loin des centres". Ces 42 lotissements sont caractérisés par leur éloignement important de la gare (donc du centre en général ...), leur relative hétérogénéité concernant la taille des maisons, et le fait que ce sont de grands lotissements. Leur prix est dans l'ensemble inférieur au profil moyen. Ces lotissements sont situés pour 45% en Seine et Marne, où ils sont plutôt surreprésentés, et ils sont surtout surreprésentés en Essonne. En revanche ils sont sous-représentés dans les deux autres départements de la grande couronne. 30% de ces lotissements sont produits par Nexity, qui semble nettement spécialisé dans ce genre de lotissements, tandis que les promoteurs "traditionnels" sont sous-représentés dans la production de ce type.

Enfin, le dernier type de lotissements, le plus spécifique, (type 6), pourrait être qualifié de "petits lotissements de luxe dans les Yvelines". Il concerne 123 lotissements moyennement proches de la gare, dont les maisons sont encore de taille relativement homogène, mais qui sont également nettement plus grandes et plus chères que celles du profil moyen. Ces lotissements de petite taille sont situés de façon nettement préférentielle dans les Yvelines et dans une moindre mesure dans le val d'Oise, et sont produits à 64% par des promoteurs locaux ou "traditionnels". On note une petite spécialisation de Kaufman dans ce type de

lotissements et surtout le fait que Bouygues et Nexity sont particulièrement sous-représentés dans la production de ces ensembles.

Conclusion provisoire et perspectives de recherche

Une première conclusion, issue du traitement encore incomplet de notre base de données, tend à montrer qu'il existe bien des relations entre certaines caractéristiques morphologiques des lotissements et les promoteurs qui en sont les producteurs. Cependant, ce qui semble surtout se dégager est la spécialisation des promoteurs dans des gammes de "produits" immobiliers assez nettement différenciés, ce qui tendrait à souligner le fait que le marché de la promotion immobilière, loin d'être le secteur traditionnel et local dont il a encore l'image, est aussi travaillé par des logiques commerciales classiques qui sont plus souvent à l'œuvre dans la production de biens de consommation courante.

Il reste que la forme des lotissements, et leur caractère plus ou moins homogène et standardisé dépend également de la façon dont ils sont produits et de qui intervient dans cette production (promoteurs mais également responsables politiques locaux ou nationaux, futurs acquéreurs). L'un des thèmes d'études qui est encore largement à approfondir reste le système d'acteurs intervenant dans cette production. Il s'agit alors de comprendre comment ces derniers interagissent avec les autres acteurs (publics et privés) de la production des espaces périurbains. Nous nous attachons ainsi à observer comment les promoteurs internationaux s'adaptent aux conditions environnementales, territoriales, réglementaires et politiques locales, pour réaliser leur production de lotissements.

BIBLIOGRAPHIE

- BARRATUCCI Chiarra, 2006, *Urbanisations dispersées. Interprétations-actions, France et Italie, 1950-2000*, Presses Universitaires de Rennes.
- BOURDIN Antoine, 2005, *La métropole des individus*. Paris : l'Aube, 249 p.
- BURGEL Guy (dir.), 1989, *La ville fragmentée : le lotissement d'hier et d'aujourd'hui*, Nanterre, Laboratoire de géographie urbaine
- CALLEN Delphine, 2009, "Suburban residential developments: an international model of production?", *5th International Conference of the Research Network - Private Urban Governance & Gated Communities*, 30 mars-2 avril 2009, University of Chile, Santiago,
- CALTHORPE Peter, "The Region", in KATZ Peter et alii. ,1994, *The New Urbanism: toward an architecture of community*. New York, MacGraw Hill, Montréal, p. xii-xvi
- DONZELOT Jacques (dir.), novembre 1999, « La nouvelle question urbaine », in *Quand la ville se défait*, Esprit n°11, pp. 87-114 (contributions de Maris-Christine JAILLET, Jacques DONZELOT, Cynthia GHORRA-GOBIN)
- D.R.E.I.F, rapport de novembre 2005, *La construction neuve en Ile-de-France de 1990 à 2004*, Paris.
- DUANY Andres et PLATER-ZYBERK Elisabeth, 1992, "The Second coming of the American small town", *Plan Canada*, mai, p. 6-16.
- FOURCAUT Annie (dir.), 1996, *La ville divisée. Les ségrégations urbaines en question. France XVIII- XXè s.*, colloque des 27-28 janv. 1994, ENS, « Réalités, évolution et représentations des ségrégations urbaines en France de la fin de l'AR aux années 60 »
- HAUMONT Nicole, LEVY Jean-Pierre, 1998, *La ville éclatée : quartiers et peuplement*, l'Harmattan, 1998
- HAUMONT Nicole, 1966, *Les pavillonnaires*, Institut de sociologie urbaine
- LEVY Jacques, 2003, "Périurbain : le choix n'est pas neutre ...". *Pouvoirs Locaux*, n° 561, p. 35-42.
- LORRAIN Dominique, 2002, Capitalismes urbains : la montée des firmes d'infrastructures, *Entreprises et histoire* 2002/2, Volume 30, p. 7-31.

MANGIN David, 2004, *La ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, éd. de la Villette.

MONGIN Olivier, 2005, *La Condition urbaine. La ville à l'heure de la mondialisation*, Seuil, coll. Points, Paris, p. 204.

POLLARD Julie, 2007, "Les grands promoteurs immobiliers français", *Flux* n° 69, 2007/3, pp 94-108